BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D, M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 67/2007

Guglielmo u b'digriet tal-Bord tal-21 ta' Ottubru 2009, gie korrett ghal Giovanni Cane f'ismu proprju u kif ukoll a nom u fl-interess ta' l-assenti Guglielmo, Giorgio u Guliana mart Gian Franco Ferretti lkoll ahwa Cane

vs

George Borg

Illum 20 ta' Frar 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

> Illi huma jikru l-fond, li jgib in-numru 2/3, St Sebastian Street, Valletta, ghal kera ta' erbghin Lira Maltin (40) fis-sena bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2008;

U billi l-atturi xtaqu jiehdu lura l-pussess tal-fond fuq premess ghar-ragunijiet segwenti:

(a) Illi l-fond m'ghadux jintuza ghar-residenza ta' l-intimat u anzi tidher li hija fi stat ta' abbandun komplet u ma hix qed tigi uzata affattu, hlief forsi xi drabi bhala garaxx;

(b) Illi ghalhekk ukoll l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond premess;

(c) Illi in oltre b'dan l-abbandun, l-intimat ghamel hafna hsara lill-fond tant li ma jistax jerga' jigi rez abitabbli facilment;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja u jirriprendu l-pussess ta' l-fond fuq deskritt.

Ra wkoll ir-risposta ta' George Borg li tghid hekk:

Illi mhux minnu li l-fond de quo inkera mill-esponent ghal skopijiet residenzjali u di fatti r-ricevuti relativi ghall-hlas tal-kera ma jindikawx li l-fond inkera ghal dan il-ghan.

Illi in oltre l-esponent dejjem uza l-istess fond regolarment kemm ilu mikru ghandu mill-1990.

Illi ghalhekk mhux il-kaz li l-esponent biddel id-destinazzjoni tal-fond kemm kwantu l-uzu jew ghax ma wzahx.

Illi l-esponent jirrileva wkoll li l-fond jifforma parti minn stabbli li huwa antik hafna u di fatti ilhom isiru xoghlijiet ta' tiswija f'parti ohra tal-istabbli minn terzi. Minkejja d-delapidazzjoni tal-blokk ta' bini koncernat l-esponent dejjem ha hsieb il-fond lilu mikri u di fatti bajjdu spiss barra li zebgha l-gallarija kemm il-darba.

Illi ghandu jigi emfasizzat li r-rikorrenti joqghodu barra minn Malta u effettivament l-esponent dejjem kellu x'jaqsam mal-prokuratur taghhom, hlief li xi snin ilu r-rikorrenti gew Malta u kienu spezzjonaw il-fond mal-esponenti u anke hadu xi ritratti. Barra dina l-okkazzjoni l-esponent qatt ma kellu kuntatti mar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent pro et noe tat-12 ta' Jannar 2015.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-12 ta' Marzu 2015.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrent pro et noe qed jitlob li jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-perjodu kurrenti stante illi l-intimat (1) mhux jaghmel uzu mill-fond bhala residenza tieghu u dan jinsab fi stat ta' abbandun; (2) illi dan iwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u (3) ghamel hafna hsara fil-fond.

L-intimat jeccepixxi illi (1) mhux minnu li l-fond gie mikri ghal skop residenzjali; (2) huwa juza l-fond regolarment u mhux minnu li abbandunah; (3) mhux minnu li biddel id-destinazzjoni tal-fond u (4) li hu jiehu hsieb il-fond lilu mikri.

Illi mill-provi prodotti mill-partijiet jirrizulta li hemm kontestazzjoni dwar l-iskop li ghalih kien mikri l-fond mertu tal-kawza. Ir-rikorrenti jinsitu li l-iskop kien wiehed residenzjali. Hekk jixhed Giovanni Cane, a folio 23 *et sequitur* tal-process, u jinsisti fuq dan il-punt minkejja d-diversi mistoqsijiet li sarulu minn kull punt di vista possibbli. Jghid ukoll li dak il-fond kien dejjem mikri bhala residenza u li bhala fond ma jippermettix uzu iehor stante illi huwa dar ta' residenza. Hekk ukoll jikkonferma ix-xhud Clive Simpson, a folio 46 tal-process. Dan kien il-persuna li kien jikri l-fond ghan-nom tar-rikorrenti. Jghid li anke qabel ha l-kirja l-intimat, il-fond kien mikri bhala residenza lil persuna ohra li kienet tghix hemm. Jispjega wkoll illi ghalih il-kelma "premises" fl-ircevuti tfisser dar.

Da parti tieghu l-intimat, fid-diversi okkazjonijiet li xehed, jghid li huwa gia kellu residenza tieghu sa mis-sena 1977 u ghalhekk ma kellux bzonn post iehor ghar-residenza. Jghid li dan il-fond kien hadu sabiex juzah bhala mahzen ghall-ghodod tax-xoghol tieghu. Iressaq ukoll diversi xhieda li jikkonfermaw li huwa jirrisjedi f'fond iehor u cioè Flat 5, Door 3, Pope Pius V Street, Valletta.

Illi jirrizulta li l-fond bhala bini aktar jista' jipprovdi dar ghall-abitazzjoni milli post ghall-hazna ta' ghodod ecc. Kif jallega l-intimat. Dan ghaliex il-fond huwa deskritt bhala bieb li jaghti ghal tarag biex titla' fuq fejn hemm xi kmamar u remissa zghira hdejn l-istess bieb li l-intimat jghid li daqqa jdahhal fiha l-karozza privata tieghu u daqqa jdahhal fiha l-vann tax-xoghol.

Illi dawn iz-zewg verzjonijiet huma dijametrikament opposti.

Illi l-Bord huwa tal-fehma li mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond minnu nnifsu jindika li huwa dar tal-abitazzjoni u mhux mahzen. Jirrizulta wkoll illi li precedentament ghall-kirja odjerna l-fond kien jinkera bhala dar residenzjali. Jirrizulta wkoll illi l-intenzjoni tar-rikorrenti u tal-persuna imqabbda minnhom sabiex tehdilhom hsieb il-kirja dejjem kienet li l-fond jinkera bhala residenza. Il-Bord huwa tal-fehma li din hija l-verzjoni li ghandha mis-sewwa u li l-intimat però uza l-istess fond ghal skop iehor.

Illi dwar dan l-uzu divers l-intimat ma gabx provi dwar kemm regolarment o meno juza l-istess fond. Jipprova jpingi sitwazzjoni li hu juzah ta' spiss minhabba x-xoghol tieghu. Din il-verzjoni però ma tantx hi kredibbli. L-ircevuti tax-xoghol li allegatament jaghmel u cioè tibjid ecc huma sparsi u jvarjaw f'intervalli ta' xhur bejn wahda u ohra. Ma hemmx aktar minn tlett jew erba' ricevuta ta' xoghol f'sena u l-bicca l-kbira minnhom f'ammonti minimi. Konvenjentament il-kopji tal-VAT returns jibdew mis-sena 2007, u cioè is-sena meta giet istitwita l-kawza odjerna, apparti li l-ewwel tlett kopji tas-snin 2007, 2008 u 2009 a folio 84 *et sequitur* tal-process huma llegibbli u ma jaghmlu l-ebda prova. Illi dan l-uzu sporadiku li allegatament jaghmel l-intimat mill-imsemmi fond ukoll jammonta ghall-bdil fl-uzu tal-fond u ghalhekk bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Illi rigward in-nuqqas ta’ manutenzjoni tal-fond tant li l-fond jinsab fi stat ta’ abbandun, dan gie ampjament pruvat kemm mir-ritratti esebiti fil-process mir-rikorrenti a folio 38 *et sequitur* tal-process kif ukoll mir-rapport tal-Periti Membri Teknici tal-Bord a folio 61 *et sequitur* tal-process. Jirrizulta wkoll mill-ammissjoni tal-istess intimat mal-istess Periti fejn ikkonferma li ftit qabel l-ispezzjoni taghhom huwa ghamel xoghol ta’ manutenzjoni. Dan però wara li gew istitwiti l-proceduri odjerni u fil-mori tal-istess u ghalhekk l-intimat ma jistax jippretendi li ghaliex ghamel xi xoghol ta’ manutenzjoni wara li gew istitwiti l-proceduri kontra tieghu, irnexxielu juri li jiehu hsieb il-fond. L-intimat lanqas jista’ jippretendi li ghaliex il-fond jifforma parti minn binja akbar li ma kinitx f’kundizzjoni tajba u li ilu mibnija hafna huwa seta’ ma jmantnix il-fond u jzommu fl-istess stat li kien ircevih. Il-hsara strutturali li fih il-fond hija hsara li tiehu snin biex issehh. L-intimat jghid li ha l-fond fis-sena 1990. L-ispezzjoni tal-Periti saret fis-sena 2011 jigifieri wiehed u ghoxrin sena wara. L-intimat ma gab l-ebda prova dwar il-manutenzjoni li kien obbligat jaghmel tul is-snin sabiex il-fond ma jiddegradax u ma jispiccax fl-istat degradanti li jirrizulta mill-atti. U dan mhux biss estetikament u cioè mhux biss minhabba manutenzjoni ordinarja izda anke minhabba hsarat strutturali tant illi l-intimat kellu jirfed il-post b’puntali u seratizzi biex ma jaqax, kif ukoll minflok ma ha hsieb li s-soqfa ma jigrilhomx hsara, halla l-fond fi stat ta’ abbandun tant li x-xorok bdew jinqasmu u kellhom ukoll jigu mirfuda. L-istess fir-rigward tat-travi. L-intimat jistahba wara d-difiza li l-binja kollha tinsab fi stat hazin. Izda din mhix skuza ghaliex hu kien tenut izomm il-fond mikri lilu fi stat tajjeb u mhux fi stat malandat kif jirrizulta mill-provi prodotti mir-rikorrenti.

Illi l-provi mressqa mill-intimat lanqas biss iwasslu li jippruvaw illi kif inhu obbligat skont il-ligi, l-intimat ha hsieb il-fond lilu mikri bhala *bonus paterfamilias,* obbligu elementari ta' kull inkwilin.

Illi mill-assjem tal-provi, il-Bord huwa ghalhekk konvint illi filwaqt illi wiehed jista' jasal ghall-konkluzjoni li l-ewwel kawzali tar-rikorrenti giet biss in parti pruvata, fir-rigward tat-tieni u tat-tielet kawzali dawn gew ampjament pruvati mir-rikorrenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

(ft)Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur